Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

29 507 Regels voor de financiële dienstverlening (Wet financiële dienstverlening)

Nr. 244 **BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 mei 2016

Tijdens het debat over het Stabiliteitsprogramma en het Nationaal Hervormingsprogramma op 19 april jl. (Handelingen II 2015/16, nr. 78, item 38) heeft uw Kamer verzocht om nadere duiding van de wijze waarop de Nederlandsche Bank (DNB) de publiek bepleitte stresstest voor huizenbezitters voor zich ziet.

DNB heeft naar aanleiding van dit verzoek middels een brief toegelicht welke risico's zij ziet en op welke wijze een individuele stresstest voor huizenbezitters kan bijdragen aan het verkleinen van deze risico's. Een afschrift van deze brief treft u als bijlage aan[1].

Hieronder zal ik, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, ingaan op de door DNB gesignaleerde risico's, zal ik toelichten op welke manier de huidige hypotheekregels bescherming bieden aan de consument en op welke wijze de adviseur of hypotheekverstrekker kan bijdragen aan het minimaliseren van de risico's van een toekomstige rentestijging bij bestaande (kwetsbare) klanten.

Dhr. Klaas Knot, president van de Nederlandsche Bank, heeft tijdens de hoorzitting in de Tweede Kamer op 13 april jl. aangegeven dat huishoudens die nu een hypotheek afsluiten of oversluiten kunnen profiteren van de lage (hypotheek)rente. Tegelijkertijd waarschuwt DNB dat er op termijn ook risico's kleven aan de lage rentestand. Zo moeten huishoudens er rekening mee houden dat de hypotheekrente op enig moment weer zal stijgen en dat dit tot hogere hypotheekuitgaven kan leiden.

In de brief licht DNB verder toe dat vooral huishoudens met een (grotendeels) aflossingsvrije hypotheek bij een toekomstige stijging van de hypotheekrente een verhoogd risico op betalingsproblemen lopen. In

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-32847-244
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

aanvulling op de LTI-normen pleit DNB voor een individuele stresstest, zowel bij het afsluiten van nieuwe hypotheken als bij het doorrollen van bestaande leningen. In een dergelijke stresstest brengen hypotheekverstrekkers en adviseurs het effect van een eventuele rentestijging op de hypotheekuitgaven in kaart, en wordt bekeken of de consument deze lasten in de toekomst kan dragen.

De risico's die DNB in de brief signaleert zijn bekend. Er zijn echter ook enkele factoren, zoals DNB ook (deels) in haar brief aangeeft, die deze risico's kunnen beperken.

De hypothecaire leennormen, die sinds 2013 wettelijk verankerd zijn, houden rekening met de mogelijkheid van stijgende rente gedurende de looptijd van de hypotheek. Zo zijn hypotheekverstrekkers verplicht om voor hypotheken met een rentevastperiode korter dan 10 jaar te rekenen met de toetsrente van momenteel 5% voor het bepalen van de maximale leencapaciteit. Door te rekenen met een hogere rente dan de werkelijke rente wordt een impliciete buffer gecreëerd waardoor de risico's op betalingsproblemen door een rentestijging binnen 10 jaar grotendeels worden afgedekt. Als de consument de rente voor een periode van 10 jaar (of langer) vastzet, mag gerekend worden met de werkelijke rente bij het bepalen van de maximale leencapaciteit. Dit wordt verantwoord geacht omdat een consument in dit geval minimaal 10 jaar de tijd heeft om te anticiperen op een rentestijging en het aannemelijk is dat een eventuele «renteschok» op te vangen is middels reguliere inkomensstijging over deze periode.

Een groot deel van de volledig aflossingsvrije hypotheken is in de periode voor 2011 afgesloten, tegen een hogere rente dan de huidige marktrente. Hierdoor hebben deze huishoudens een buffer ten opzichte van de huidige marktrente en zal een rentestijging over tijd niet in al deze gevallen direct tot significant hogere maandlasten leiden. Een aantal van de kwetsbare huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek heeft een overwaarde op hun woning waardoor de woning bij eventuele betalingsproblemen verkocht kan worden. De huidige lage rente biedt woningeigenaren als de rentevastperiode op korte termijn afloopt bovendien extra financiële ruimte. Huishoudens kunnen deze ruimte benutten door bijvoorbeeld extra te sparen of af te lossen op de eigen woning.

Dit betekent uiteraard niet dat er geen risico's verbonden zijn aan aflossingsvrije hypotheken of dat er geen andere kwetsbare situaties kunnen bestaan waarbij renteschokken kunnen leiden tot betalingsproblemen. Deze risico's worden toegelicht in de kamerbrief die de Minister voor Wonen en Rijksdienst naar de Kamer stuurt (Kamerstuk 32 847, nr. 243).

Ik ben het met DNB eens dat de adviseur en de hypotheekverstrekker een verantwoordelijkheid hebben om consumenten tijdig te wijzen op (aankomende) risico's en verwachte lastenstijgingen en hierover passend moeten adviseren. In veel gevallen gebeurt dit al tijdens adviesgesprekken bij het aangaan van de hypotheek. Daarnaast kunnen de adviseur of de hypotheekverstrekker bestaande contactmomenten met de klant aangrijpen om de situatie met betrekking tot de aflossingsvrije hypotheek te bespreken.

De benoemde risico's zijn ook bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) bekend. AFM is daarom met hypotheekverstrekkers in gesprek en verwacht dat zij een aanpak ontwikkelen om de risico's goed in beeld te brengen en dat met (kwetsbare) klanten in gesprek wordt gegaan om toekomstige risico's te identificeren en te beperken.

Ik wacht de aanpak van de sector om de risico's in beeld te brengen en de zienswijze van de AFM hierop af. Mocht de AFM concluderen dat er op dit punt onvoldoende voortgang wordt geboekt, dan zal ik, samen met de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de toezichthouders, bekijken of er vervolgstappen nodig zijn.

De Minister van Financiën,
J.R.V.A. Dijsselbloem